



Nota van beantwoording voorontwerpreacties

bestemmingsplan Coornhertkade 105

Gemeente Alkmaar – concept d.d. 14 mei 2020

Beantwoording inspraakreacties bestemmingsplan “Coornhertkade 105”

Het voorontwerpbestemmingsplan “Coornhertkade 105” heeft van donderdag 5 maart 2020 tot en met woensdag 15 april 2020 voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Er zijn zeven inspraakreacties ingediend. Elk van deze reacties is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen inspraakreacties en de gemeentelijke beantwoording daarop. Onder aan elke beantwoording is aangegeven of de voorontwerpreactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr. R01	Inspraakreactie en beantwoording Reclamant 1
1.1	<u>Verkeerssituatie</u> Er moet worden gekeken naar de overzichtelijkheid vanaf de Kortenaerkade/Coornhertkade: auto's rijden daar te hard. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Bij het opstellen van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de verkeersintensiteit. Uit het onderzoek is gebleken dat het toevoegen van de woningen en het mogelijk maken van een uitrit op de kruising Marnixstraat/Coornhertkade niet leidt tot een onveilige verkeerssituatie. De opmerking is verder met de verkeerskundige van de gemeente besproken. De verkeerskundige heeft aangegeven dat op basis van de beschikbare kennis er geen sprake lijkt te zijn van structurele snelheidsoverschrijdingen rondom de genoemde kruising. Bij een eventuele herinrichting van de weg wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om het verkeer snelheid te laten minderen..</i>
1.2	<u>Sociale huur en seniorenwoningen</u> In de wijk is behoefte aan seniorenwoningen (gelijkvloers) en aan sociale huur. Er wordt al genoeg voor tweeverdieners in de koopsector gebouwd. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Om in de wijk een gezonde structuur te behouden, is een mix in woningcategorieën nodig. Om die reden is ervoor gekozen geen verplichting op te leggen ten aanzien van het bouwen van woningen in de categorie sociaal. Het is dus mogelijk dat er in het plangebied geen sociale woningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan staat zowel sociale woningen, als seniorenwoningen, als andere woningtypes toe, maar stelt geen verplichtingen op dit punt.</i> <i>Het bestemmingsplan maakt verschillende soorten woningen mogelijk. Op dit moment is er nog geen concreet woningbouwplan. Aan de hand van de inhoud van het bestemmingsplan worden initiatiefnemers te zijner tijd uitgenodigd een passend woningbouwplan voor te stellen. De voorstellen moeten passen binnen de kaders van dit bestemmingsplan.</i>
1.3	<u>Ligging woningen</u> De te bouwen woningen moeten dichterbij het park toe worden gebouwd. Voor de woningen kan dan meer groen komen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>De stedenbouwkundige visie voor het plangebied is om het park te laten beginnen in het plangebied. Om die reden wordt de locatie groener dan in de huidige opzet. Er is vervolgens voor de huidige opzet gekozen, omdat daarmee aan de parkzijde van het plangebied ruimte is om te parkeren. Een verschuiving van de woningen richting het park zou betekenen dat het parkeren aan de voorzijde, dus meer in het zicht van de bestaande woningen langs de Coornhertkade, moet plaatsvinden. Dat is geen gewenste situatie.</i>
<u>Conclusie</u> De inspraakreactie is ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nr. R02	Inspraakreactie en beantwoording Reclamant 2
2.1	<u>Wensen voor nieuwe woningen:</u> Als geboren Overdieër wil reclamant graag weer in de wijk wonen. Zij heeft de volgende wensen voor de te bouwen woningen:

	• in de stijl van de reeds gebouwde woningen aan de Spiegelstraat, Hoofdstraat en Huygensstraat; • voorkeur voor betaalbare eengezinswoningen; • voorkeur voor een rijtjeshuis met tuin; • schuine daken; • eigen grond, geen erfpacht; • groene daken; • minimaal drie, liefst vier slaapkamers. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het bestemmingsplan maakt verschillende soorten woningen mogelijk. Op dit moment is er nog geen concreet woningbouwplan. Aan de hand van de inhoud van het bestemmingsplan worden initiatiefnemers te zijner tijd uitgenodigd een passend woningbouwplan voor te stellen. De voorstellen moeten passen binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt bij de weging van de voorstellen onder meer naar de vormgeving, die binnen de wijk moet passen, en naar duurzaamheid gekeken. Het is verder de bedoeling het perceel te verkopen en niet in erfpacht uit te geven.
<u>Conclusie</u> De inspraakreactie is ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nr. R03	Inspraakreactie en beantwoording Reclamant 3
3.1	<u>Woningen voor 50-plussers</u> Waarom ontbreken in elk nieuwbouwplan 50 plus-woningen? <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het is niet uitgesloten dat tussen de in te dienen woningbouwvoorstellen ook voorstellen voor woningen voor senioren/50-plussers worden gedaan. Elk voorstel wordt serieus en volgens dezelfde methode beoordeeld. Overigens zijn er meerdere plannen binnen de gemeente Alkmaar waar specifiek voor senioren/50-plussers wordt gebouwd, bijvoorbeeld het nieuwbouwplan bij de voormalige Trefpuntkerk of het in voorbereiding zijnde nieuwbouwplan Kooimeer.
3.2	<u>Sociale woningen</u> Waarom worden er geen sociale huurwoningen gebouwd? <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Om in de wijk een gezonde structuur te behouden, is een mix in woningcategorieën nodig. Om die reden is ervoor gekozen geen verplichting op te leggen ten aanzien van het bouwen van woningen in de categorie sociaal. Het is dus mogelijk dat er in het plangebied geen sociale woningen worden gebouwd.
<u>Conclusie</u> De inspraakreactie is ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nr. R04	Inspraakreactie en beantwoording Reclamant 4
4.1	<u>Woningen voor 50-plussers</u> Waarom worden er geen 50 plus-woningen gebouwd? <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het is niet uitgesloten dat tussen de in te dienen woningbouwvoorstellen ook voorstellen voor woningen voor senioren/50-plussers worden gedaan. Elk voorstel wordt serieus en volgens dezelfde methode beoordeeld. Overigens zijn er meerdere plannen binnen de gemeente Alkmaar waar specifiek voor senioren/50-plussers wordt gebouwd, bijvoorbeeld het nieuwbouwplan bij de voormalige Trefpuntkerk of het in voorbereiding zijnde nieuwbouwplan Kooimeer.
4.2	<u>Parkeren</u> Zorg dat het parkeren goed wordt geregeld.

	<u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>In het bestemmingsplan is opgenomen dat aan de parkeernorm moet worden voldaan. Daarnaast is specifiek geregeld dat parkeren uit het zicht van de wijk, te weten tussen de nieuw te bouwen woningen en het park, moet worden opgelost.</i>
<u>Conclusie</u> De inspraakreactie is ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nr. R05	Inspraakreactie en beantwoording Reclamant 5
5.1	<u>Drive in-woningen</u> Er is een voorkeur voor drive in-woningen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Het bestemmingsplan maakt verschillende soorten woningen mogelijk, waaronder drive in-woningen. Op dit moment is er nog geen concreet woningbouwplan. Aan de hand van de inhoud van het bestemmingsplan worden initiatiefnemers te zijner tijd uitgenodigd een passend woningbouwplan voor te stellen. De voorstellen moeten passen binnen de kaders van dit bestemmingsplan.</i>
<u>Conclusie</u> De inspraakreactie is ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nr. R06	Inspraakreactie en beantwoording Reclamant 6
6.1	<u>Drive in-woningen</u> Er is een voorkeur voor drive in-woningen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Het bestemmingsplan maakt verschillende soorten woningen mogelijk, waaronder drive in-woningen. Op dit moment is er nog geen concreet woningbouwplan. Aan de hand van de inhoud van het bestemmingsplan worden initiatiefnemers te zijner tijd uitgenodigd een passend woningbouwplan voor te stellen. De voorstellen moeten passen binnen de kaders van dit bestemmingsplan.</i>
6.2	<u>Parkeren</u> Er moeten genoeg parkeerplaatsen zijn. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>In het bestemmingsplan is opgenomen dat aan de parkeernorm moet worden voldaan. Daarnaast is specifiek geregeld dat parkeren uit het zicht van de wijk, te weten tussen de nieuw te bouwen woningen en het park, moet worden opgelost.</i>
<u>Conclusie</u> De inspraakreactie is ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nr. R07	Inspraakreactie en beantwoording Reclamant 7
7.1	<u>Behoud van het bestaande gebouw</u> Reclamant geeft aan dat er ten onrechte van is uitgegaan dat het bestaande gebouw moet worden gesloopt. In de ogen van reclamant moet het bestaande gebouw worden behouden vanwege de cultuurhistorische waarde van het gebouw, de geschiktheid van het gebouw voor transformatie, de hoge kwaliteit van de oorspronkelijke architectuur en omdat vernieuwbouw duurzamer is dan sloop en nieuwbouw. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>De gemeente stelt voorop dat noch het bestaande gebouw als geheel, noch het oorspronkelijke hoofdgebouw een monumentale of beeldbepalende status heeft. Evenmin is sprake van een cultuurhistorische waarde voor het perceel of het gebouw. Het gebouw dateert weliswaar vanuit een bepaalde periode, maar dat maakt niet dat in dit specifieke geval sprake is van een gebouw dat wettelijke bescherming toekomt.</i> <i>Het bestemmingsplan biedt wel bescherming voor de aanwezige kastanjeboom. Deze bescherming komt voort uit ook door reclamant geuite wens tot een "continuüm" tussen heden en verleden. Deze</i>

	boom herinnert in de toekomst aan de oude St. Matthiasschool, terwijl de rest van het perceel een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en een vloeiende groene overgang tussen wijk en park biedt. Het proces zoals dat tot dusver is doorlopen, is zorgvuldig en in nauwe samenspraak met de omgeving voorbereid en uitgevoerd. Zo is onderzocht wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is. Dat is een betere aansluiting van het park op de wijk. Die wordt concreet vormgegeven door de nu gekozen opzet: ruimte tussen de bouwblokken, zodat doorkijken van en naar de wijk ontstaan. Het uitgangspunt is dus niet langer, om de woorden van reclamant aan te halen, een gebouw dat deels naar het park en deels naar de wijk kijkt. Het uitgangspunt wordt om het park te laten beginnen op het plangebied door middel van woningen in het groen. Daarmee wordt de beleving van het park in de wijk versterkt, hetgeen aansluit bij wat reclamant "de wijkgedachte" noemt. Overigens merkt reclamant ten onrechte op dat een deel van de achter het plangebied gelegen groenstrook deel zou uitmaken van het perceel. Het plangebied bestaat uit het huidige kadastrale perceel. Het achtergelegen gebied maakt deel uit van een kadastraal perceel waarop onder meer het naastgelegen wijkcentrum en een deel van het park is gelegen. De gemeente is niet voornemens het door reclamant op afbeelding 6 van de inspraakreactie weergegeven deel als groen toe te voegen aan het bestaande bebouwde perceel. Dat zou immers geen toevoeging van groen betekenen, maar het overhevelen van bestaand groen. Het bestemmingsplan gaat er juist van uit dat op het bestaande bebouwde perceel groen wordt toegevoegd. Ook is in overleg met de directe omgeving nagegaan welke functie als wenselijk wordt gezien. Uit de samenwerking met de omgeving kwam onder meer naar voren dat er behoefte is aan woningen die aansluiten bij de opzet van de wijk. Dit beeld wordt bovendien bevestigd door de inhoud van enkele andere inspraakreacties. Door het ingezette participatietraject bestaat er in de omgeving een goed draagvlak voor de huidige opzet zoals neergelegd in het bestemmingsplan. Het is in de ogen van de gemeente niet redelijk nu dit traject stop te zetten en een nieuw traject te beginnen voor een plan dat uitgaat van vernieuwbouw van het voormalige schoolgebouw. Dit betekent dat de locatie gedurende langere tijd niet kan worden opgeknapt, terwijl tegelijkertijd niet vast staat dat een nieuw traject tot voldoende draagvlak leidt. De gemeente vindt het van belang hierin een betrouwbare partner voor de buurt te zijn. Reclamant wijst in de inspraakreactie onder meer op de mogelijkheid dat het bestaande schoolgebouw de stedenbouwkundige samenhang en de aantrekkelijkheid van de wijk kan verhogen, omdat het gebouw de eentonigheid van de wijk kan verbreken. In de gegeven omstandigheden is dit wat de gemeente betreft niet aan de orde. Het bestemmingsplan maakt juist een doorbreking van eventuele eentonigheid mogelijk, doordat het bestemmingsplan een open plan mogelijk maakt, dat afwijkt van de huidige structuur. In dit verband hecht de gemeente eraan op te merken dat van blokkendozen waarover in de inspraakreactie wordt gesproken, geen sprake is. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen afbeeldingen zijn indertijd gebruikt als grove schets in het overleg met de omgeving. De voorgestelde bestemmingsplanregeling biedt voldoende ruimte aan de markt om met creatieve plannen te komen die leiden tot een optimale invulling van het plangebied. Wat betreft duurzaamheid geldt dat sloop en nieuwbouw niet minder duurzaam is. Bij de beoordeling van de in te dienen plannen worden diverse duurzaamheidsaspecten beoordeeld, onder meer een verplichte aansluiting op het Warmtenet, circulair bouwen, zonnepanelen en een hogere beoordeling voor plannen met lagere EPC's. Daarmee worden de door reclamant genoemde aandachtspunten voldoende ondervangen. De gemeente maakt, gelet op het vorengaande, in redelijkheid de keuze om vast te houden aan de inhoud van het bestemmingsplan en over te gaan tot de formele start van de bestemmingsplanprocedure, te weten het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan.
7.2	<u>Afbreken/pauzeren kap van de bestaande bomen</u> De bomenkap rondom de parkgrens moet worden gestaakt in afwachting van de planvorming. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De kap van groen rondom het plangebied en het naastgelegen wijkcentrum heeft geen relatie met de bestemmingsplanprocedure. De kap vindt plaats in het kader van regulier en noodzakelijk onderhoud. Voorafgaand aan de kap heeft afstemming met onder meer de gebruikers van het wijkcentrum plaatsgevonden.
Conclusie De inspraakreactie is ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

